

Communiqué de presse - Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Zug, le 24 mai 2023

Varia US Properties AG : Solides résultats opérationnels au 1er trimestre 2023, croissance notamment des revenus locatifs et de l'EBITDA - baisse de la valorisation du portefeuille entraînant néanmoins une perte nette au 1er trimestre 2023

- **Augmentation des revenus locatifs de 10,3% à 34,1 millions USD (T1 2022 : 30,9 millions USD)**
- **Augmentation de l'EBITDA de 20,7 % à 18,1 millions USD (T1 2022 : 15,0 millions USD)**
- **Augmentation de 1,6 % du loyer mensuel moyen par unité à 1'152 USD (à fin 2022 : 1'134 USD), tandis que le taux d'occupation moyen est resté stable (93,1%)**
- **Évaluation du portefeuille légèrement inférieure de 45 millions USD (-2,6 %), entraînant une perte nette pour le T1 2023**
- **La pression sur les valorisations du portefeuille devrait se poursuivre en raison de la nouvelle augmentation prévue des taux de capitalisation moyens pondérés**

Patrick Richard, membre exécutif du conseil d'administration de Varia US, a déclaré : «*Les pertes non réalisées découlant des ajustements de la juste valeur des actifs sont déterminées par le marché et n'affectent en rien la performance opérationnelle de la société. Au cours des prochains trimestres, nous nous attendons à une poursuite de la pression sur l'évaluation des portefeuilles en raison d'une nouvelle augmentation des taux de capitalisation moyen pondéré. Cependant, les opérations devraient rester solides et le conseil d'administration reste très confiant dans les performances de la société. Le paiement des dividendes sera effectué au cours des trimestres à venir conformément aux décisions de la dernière assemblée générale des actionnaires.*»

Le premier trimestre 2023 s'est avéré compliqué, des conditions difficiles continuant à agiter le marché immobilier américain. La banque centrale américaine, la Fed, a continué de relever ses taux en réponse à la persistance d'une inflation élevée, en partie due à un marché de l'emploi tendu et à la hausse des salaires. Cependant, le rythme des hausses de taux de la Fed commence à ralentir, l'institution percevant des signes que l'inflation commence à se modérer. Au niveau des actifs immobiliers, les primes d'assurance ont augmenté de manière significative aux États-Unis en réponse aux défis structurels et à l'exposition aux risques climatiques.

Malgré cet environnement compliqué, les activités de Varia US Properties ont continué à s'améliorer au cours du premier trimestre 2023, démontrant ainsi la résilience de la stratégie de la société. Les revenus locatifs sont en hausse de 10,3 % à 34,1 millions USD et de 9,9 % à périmètre constant. L'EBITDA est en hausse de 20,7 % à 18,1 millions USD et la marge d'EBITDA s'établit à 45,0 % (T1 2022 : 42,6 %).

Les fonds d'exploitation normalisés (FFO normalisés) sont en baisse à 4,9 millions USD (T1 2022 : 6,8 millions USD). La principale raison de la baisse des FFO normalisés relève de la charge d'intérêts ; 1,4 million USD de la différence de 1,9 million USD dans les FFO normalisés est imputable à l'augmentation des taux d'intérêt sur la dette à intérêt variable, le reste étant dû à de nouveaux emprunts utilisés pour développer le portefeuille.

Comme prévu dans les perspectives pour l'ensemble de l'exercice 2023, les évaluations globales des biens immobiliers ont commencé à souffrir d'une tendance continue à la hausse des taux de capitalisation qui commence à l'emporter sur les augmentations du revenu net d'exploitation (RNE). En conséquence, la valeur totale du portefeuille de Varia US a été évaluée à 1,659 milliard USD, contre 1,704 milliard USD au 31 décembre 2022. Cette diminution non réalisée de 2,6 % de la valeur du portefeuille a eu, comme communiqué le 16 mai 2023, un impact sur le compte de résultat de Varia US au 1er trimestre 2023, se traduisant par une perte de 34 millions USD pour la période (1er trimestre 2022 : gain de 101 millions USD).

Néanmoins, dans les semaines et mois à venir, Varia US Properties poursuivra sa stratégie de cession d'actifs plus anciens et isolés. Cette institutionnalisation du portefeuille contribuera à atteindre une meilleure performance ESG, à atténuer les futures augmentations de primes d'assurance et à réduire considérablement les besoins futurs en CAPEX. Après la période couverte par le rapport, une propriété a été vendue (Tuscany Bay, Lawrenceburg, IN, 96 unités) pour un prix de 13,75 millions USD. Le TRI net réalisé est de 37,7 % et le multiple net réalisé est de 2,40x.

Principaux chiffres T1 2023

| (non audité) | T1 2023 (en USD) | T1 2022 (en USD) | Δ% |
|---|------------------------|---------------------|---------|
| Revenus locatifs | 34.1 million | 30.9 million | 10.3 |
| Revenus locatifs à périmètre constant* | 29.0 million | 26.4 million | 9.9 |
| Revenu total réalisé (revenu total moins évaluation non réalisée) | 40.1 million | 35.1 million | 14.2 |
| Gain net/(perte) sur la réévaluation des biens immobiliers | (51.2 million) | 123.8 million | (141.3) |
| Réévaluation des biens immobiliers à l'identique* | (46.9 million) | 107.2 million | (143.7) |
| Revenu total | (11.1 million) | 158.9 million | (107.0) |
| Charges d'exploitation | 22.1 million | 20.1 million | 9.5 |
| EBITDA (bénéfice d'exploitation moins réévaluation non réalisée) | 18.1 million | 15.0 million | 20.7 |
| Bénéfice/(perte) pour la période | (34.0 million) | 100.8 million | (133.7) |
| | Au 31 mars 2023 | Au 31 décembre 2022 | |
| Propriétés | 41 | 41 | 0.0 |

| | | | |
|-------------------------------|----------------------|---------------|-------|
| Logements | 11'042 | 11'042 | 0.0 |
| Valeur du portefeuille | 1.659 billion | 1.704 billion | (2.6) |
| Loyer mensuel moyen par unité | USD 1'152 | USD 1'134 | 1.6 |
| Taux d'occupation moyen | 93.1% | 93.1% | 0.0 |

* La méthode "Like for Like" compare les actifs qui ont été détenus pour les périodes complètes du T1 2022 et du T1 2023.

Note : Certains montants ci-dessus peuvent ne pas s'additionner en raison des arrondis.

Le rapport complet et entièrement consolidé de Varia US pour le premier trimestre 2023 peut être téléchargé sur le site Web de la société à l'adresse <https://variausproperties.com/investors/quarterly-updates/>.

Agenda

| | |
|--|------------------------------|
| Rapport ESG 2022 | fin juin 2023 |
| Résultats semestriels 2023 | le 31 août 2023 |
| Informations relatives au T3 2023 | le 27 novembre 2023 |
| Paiement des prochains dividendes trimestriels | 9 août 2023, 9 novembre 2023 |

En cas de questions, veuillez vous adresser à:

Juerg Staehelin, IRF, Tél.: +41 43 244 81 51, E-mail: investors@variausproperties.com

À propos de Varia US Properties AG

Varia US Properties AG est une société immobilière basée en Suisse qui investit exclusivement dans des actifs dédiés au logement collectif aux États-Unis, et se concentre principalement sur les marchés secondaires et tertiaires. Créée en 2015, la société acquiert, détient, transforme et repositionne des propriétés immobilières situées en bordure des régions métropolitaines dans le but de générer des revenus locatifs et une augmentation de la valeur des actifs. Plus d'informations: www.variausproperties.com

Avis juridique (en anglais)

This communication expressly or implicitly contains certain forward-looking statements concerning Varia US Properties AG and its business. Such statements involve certain known and unknown risks, uncertainties and other factors, which could cause the actual results, financial condition, performance or achievements of Varia US Properties AG to be materially different from any future results, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Varia US Properties AG is providing this communication as of this date and does not undertake to update any forward-looking statements contained herein as a result of new information, future events or otherwise.